



TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjielte

KSE Årssamling 2023 - Hotel Bristol

Ny takseringsmodell i Trondheim kommune



Foto: Terese Samuelsen

Agenda

- Bakgrunn/tidslinje
- Data
- Digital besiktigelse/synfaring
- Min side

Lunsj

- Takseringsprosessen
- Min side - klage



Bakgrunn

- Eiendomsskatten i samfunnskontekst
 - inntekt til kommunen som går til kommunale tjenester
 - en gitt sum, ikke kommunens “overskuddsprosjekt”
 - objektskatt, altså er det eiendommen som objekt som er gjenstand for beskatning.
- Rettslig grunnlag
 - forvaltningslovens betydning på eiendomsskattens område
 - ikke lenger lovfestet krav om befaring
 - “så godt opplyst som mulig”
- Formål med omtakseringen
 - “vanlege salstilhøve ved fritt sal”



Mål

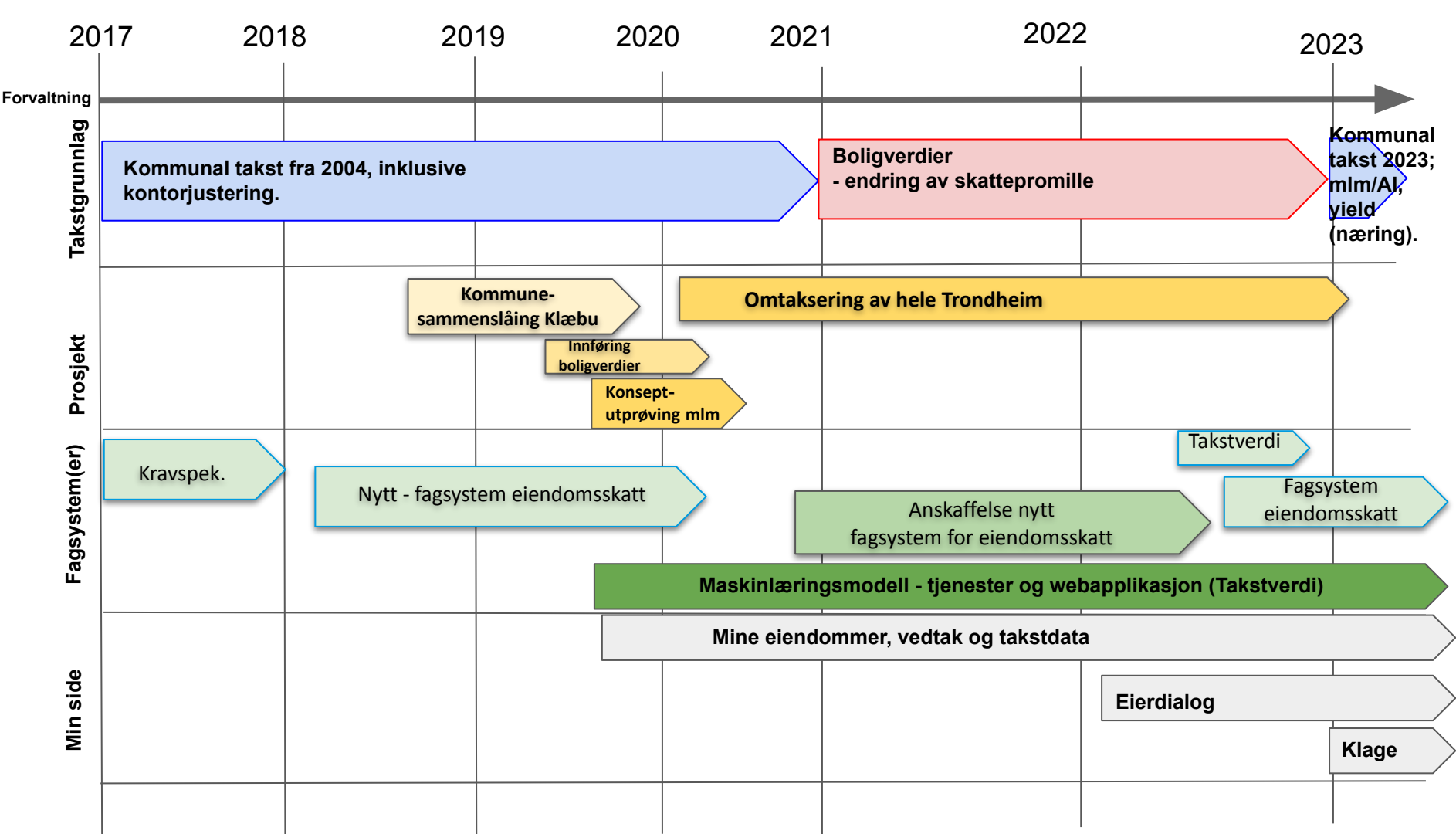
Vær prinsipiell. (likebehandling). Analysen trekker opp prinsipper som man må være tro mot.

Vær(fin) grovkornet. (produksjonsrammer). Takseringen bygger på faktainformasjon om skatteobjektet (bolig, sist omsatt, tomteareal, leieinntekter osv.) og maskinlæring. Besiktigelsen både være digital og manuell og det legges opp til et meget systematisk takseringsopplegg.

Vær varsom. Utvendig besiktigelse gir oss et grovkornet beslutningsgrunnlag som kan gi usikkerhet. Tvil bør komme eier til gode.

Kalibrering av medarbeidere. Sikrer kvalitet i arbeidet. Kompetanseheving i forvaltningsrett, eiendomsskatt og eiendom. Sikre entydig veiledning.





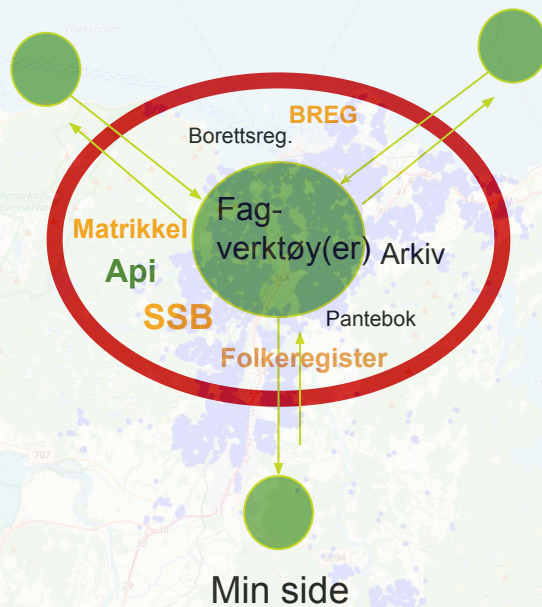
LUNCH – Børge Lund



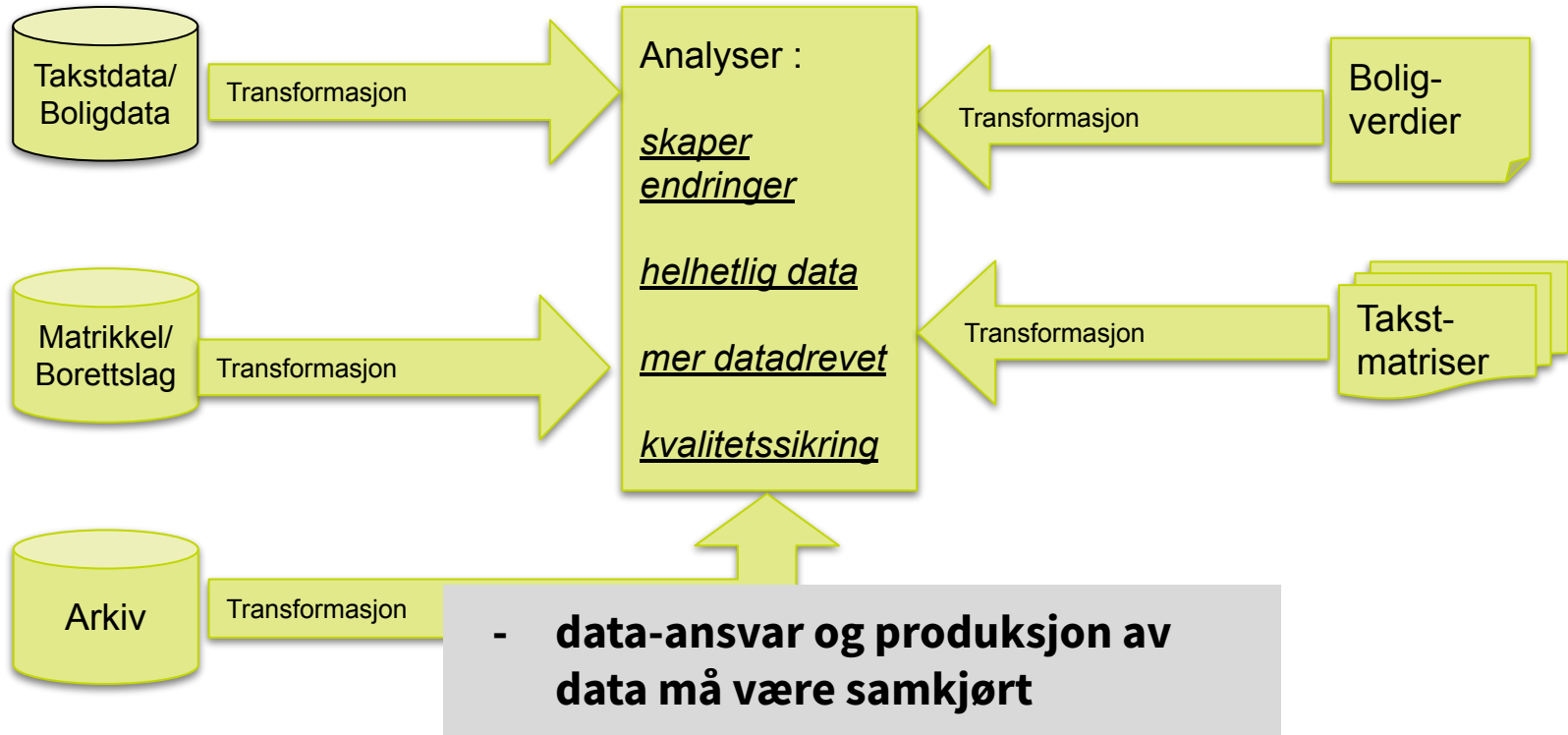
Plattformen eiendomsskatt - Data

Maskinlæringsmodell - bolig
([utfordring](#))

Taksering næring
([utfordring](#))



Analyse av data / prosesser / kilder



Skatteobjekt



- data-ansvar og produksjon av data må være samkjørt

| Type | Antall |
|---------------------------|--------------|
| Annen fast eiendom | 161 |
| Blanda bruk - Bolig | 273 |
| Blanda bruk - Næring | 490 |
| Bolig | 2721 |
| Bolig MLM | 60941 |
| Energianlegg | 38 |
| Fritid | 986 |
| Landbruk | 596 |
| Næring | 2963 |
| Produksjonsutstyr | 25 |
| Produksjonsutstyr - Klæbu | 14 |
| Tomt - Bolig | 5709 |
| Tomt - Fritid | 34 |
| Tomt - LNFR | 1109 |
| Tomt - Næring | 887 |
| Vannkraft | 2 |
| Veg og parkeringsgrunn | 2593 |
| Totalsum | 79542 |



NØKKEL - Bruksenhet Bolig m. adresse

Eiendom: Gnr/Bnr

Bygningsnr: nr og nr

Adresse :

gatenavn tall bokstav leilighet

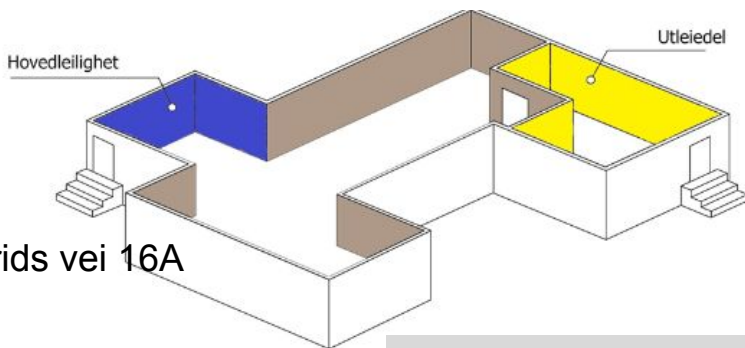
Astrids vei 16A (H0101) 130 kvm

(H0102) 50 kvm

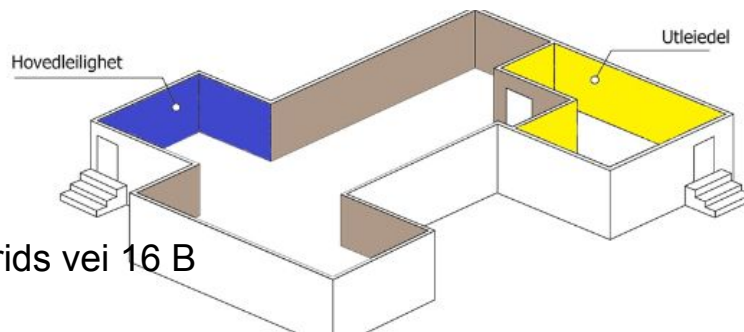
Astrids vei 16 B (H0101) 130 kvm

(H0102) 50 kvm

Skattee_nr Eiendom bygningsnr 340 kvm



Astrids vei 16A



Astrids vei 16 B

Hvorfor ikke bruke UUID i matrikkelen?



Troverdig data ?

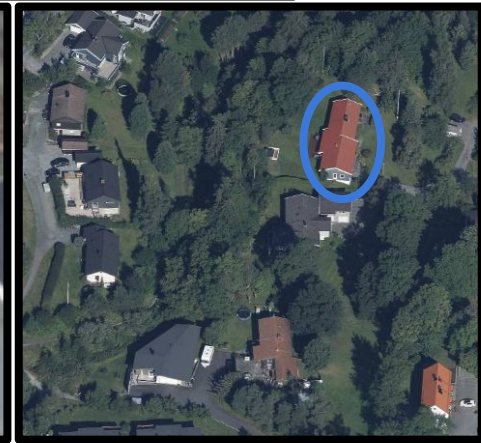


Registrerte opplysninger om bygning

| | |
|----------------------------|--|
| Byggningsnummer: | 21021194 |
| Byggets totale bruksareal: | 2974,0 m ² |
| Beregnet tomteareal: | 2457,2 m ² |
| Antall boenheter: | 37 |
| Bygningstype: | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. |
| Byggesår: | 2002 |

Registrerte opplysninger om boenhet(er)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Mellomila 72 - H0101 Totalt bruksareal: 63,0 m ² Primærrom: 63 m ² | Mellomila 72 - H0102 Totalt bruksareal: 63,0 m ² Primærrom: 64 m ² | Mellomila 72 - H0103 Totalt bruksareal: 63,0 m ² Primærrom: 64 m ² | Mellomila 72 - H0104 Totalt bruksareal: 87,0 m ² Primærrom: 84 m ² | Mellomila 72 - H0201 Totalt bruksareal: 87,0 m ² Primærrom: 85 m ² |
| Mellomila 72 - H0202 Totalt bruksareal: 55,0 m ² Primærrom: 54 m ² | Mellomila 72 - H0203 Totalt bruksareal: 55,0 m ² Primærrom: 56 m ² | Mellomila 72 - H0204 Totalt bruksareal: 63,0 m ² Primærrom: 62 m ² | Mellomila 72 - H0205 Totalt bruksareal: 63,0 m ² Primærrom: 63 m ² | |
| Mellomila 72 - H0206 Totalt bruksareal: 63,0 m ² Primærrom: 64 m ² | Mellomila 72 - H0207 Totalt bruksareal: 87,0 m ² Primærrom: 84 m ² | Mellomila 72 - H0301 Totalt bruksareal: 87,0 m ² Primærrom: 88 m ² | Mellomila 72 - H0302 Totalt bruksareal: 55,0 m ² Primærrom: 54 m ² | |



Samla fast eiendom

The image shows a GIS application interface with a legend on the left and a map on the right. The legend is titled "Utforsker" and contains the following layers:

- 2023 - Takst kr [109591]
- 2023 - Status [109591]
- 2023 - Type skatteeiendom [109591]
- 2023 - Fritak [109591]
- 2023 - Ytre faktor [109591]
- PROM og BRA
- view bra_prom (TREIGT men oppdatert)
- 09042021_matrikkelenhet eid av matrikkelenhet [556]
- 07042021_GAB underenhet eiendom [2088]
- Eiendommer (lmk)
- Eiendomsgrenser (WMS)
- Vedtatt kommuneplan (WMS)
- OBS - 2022 - Status [102853]
- OBS - 2022 - Type skatteeiendom [102853]
- OBS - 2022 - Ytre faktor [102853]
- OBS - 2022 - Fritak [102853]
- Topografisk norgeskart 4 gråtone
- Hjelpesporinger
- Fellesareal med eskatt
- Enkeltgebyr eskatt

The map displays a residential area with various streets and buildings. A specific property is highlighted in yellow with a dotted pattern. The map includes labels for various locations such as Kyvatnet, Byåsen, Sluppen, Nidarvoll, and Tverreggen. A detailed view of the highlighted property is shown in the bottom right corner, showing a large rectangular area with a yellow dotted pattern and a yellow border. The detailed view includes labels for "Gulbrandsvegen" and "Hårstad".

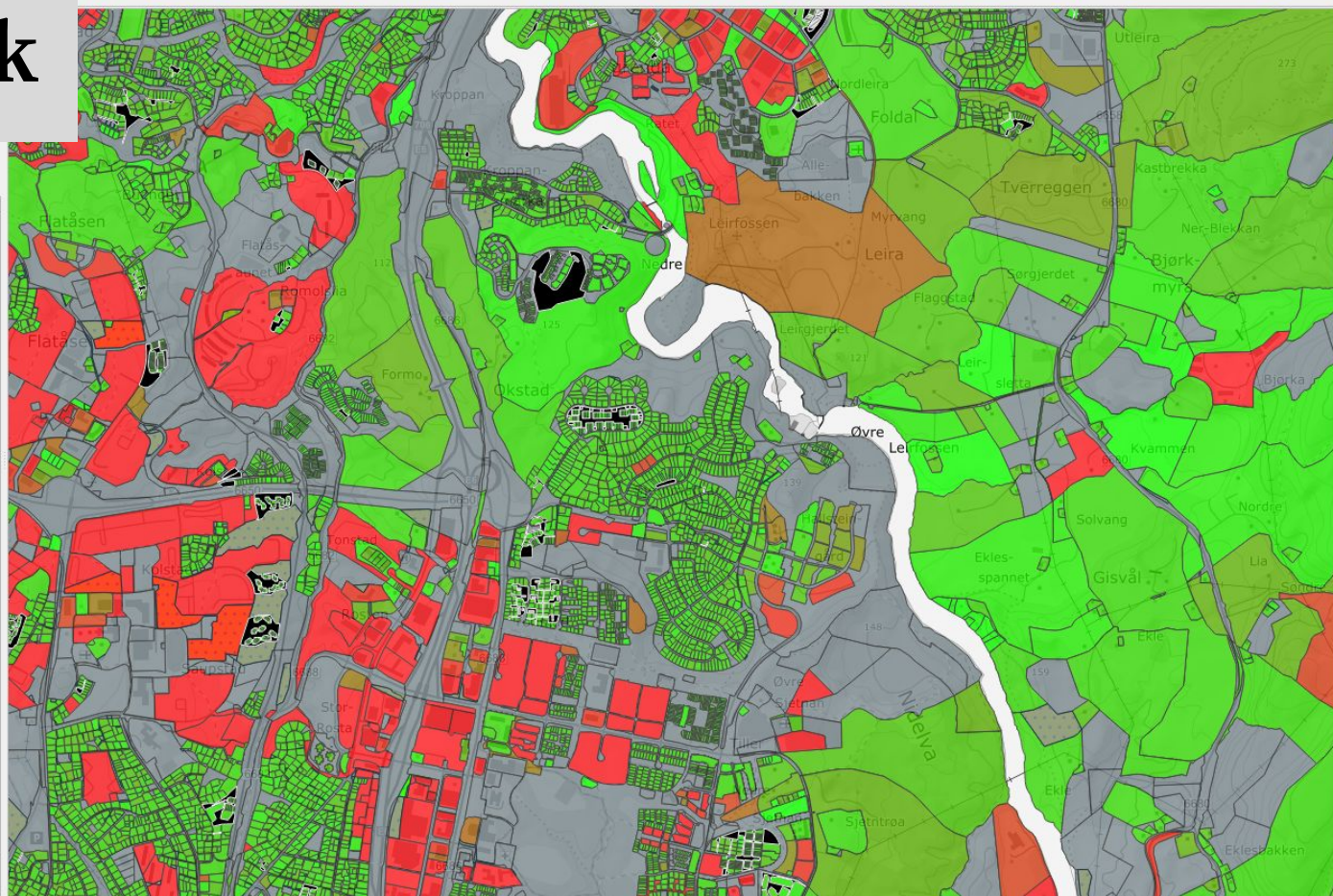


Visuell bruk

Lag



- 09042021_matrikkelenhets eid av matrikkelenhets [556]
- 2023 - Takst kr [109591]
 - 0 [12142]
 - 1 kr - 2mill [4119]
 - 2 mill - 4 mill [29265]
 - 4 mill - 6 mill [31409]
 - 6 mill - 8 mill [22308]
 - 8 mill - 10 mill [5874]
 - 10 mill - 12 mill [1722]
 - 12 mill - 14 mill [519]
 - 14 mill - 16 - mill [204]
 - 16 mill - 18 mill [158]
 - 18 mill - 20 mill [127]
 - 20 mill - 22 mill [84]
 - 22 mill - 30 mill [313]
 - 30 mill - megatext [1347]
- 07042021_GAB underenhet eiendom [2088]
 - 2023 - Status [109591]
 - 2023 - Type skatteeiendom [109591]
 - 2023 - Fritak [109591]
 - 2023 - Ytre faktor [109591]
 - PROM og BRA
 - Har p-rom fra eier
 - Har p-rom fra TK
 - Mangler p-rom
 - view bra_prom (TREIGT men oppdatert)
 - Eiendommer (lnk)
 - Eiendomsgrenser (WMS)
 - Vedtatt kommuneplan (WMS)
 - OBS - 2022 - Status [102853]
 - OBS - 2022 - Type skatteeiendom [102853]
 - OBS - 2022 - Ytre faktor [102853]
 - OBS - 2022 - Fritak [102853]
 - Topografisk norgeskart 4 gråtone





digital besiktigelse - eiendomsskatt



Digital besiktigelse er en prosess der en eiendom blir vurdert ved hjelp av digitale verktøy, som for eksempel satellittbilder, droner og laserteknologi, i stedet for at en person fysisk besøker eiendommen. Dette kan gjøre vurderingsprosessen raskere og mer effektiv.



Eiendomsskatt er en skatt som betales av eiere av eiendommer, og som er basert på eiendommens verdi. Verdien av eiendommen kan bli fastsatt gjennom en besiktigelse, og en digital besiktigelse kan være en del av denne prosessen. Imidlertid vil det i mange tilfeller være behov for en fysisk besiktigelse for å fastsette eiendommens verdi nøyaktig.



Hva har vært viktig for oss?

- Ivaretagelse av lovens formål med tanke på besiktigelse.
- Likebehandling og rettferdighet.
- Parallell til Skatteetatens boligverdier - hvor maskinlæringsmodellen gir en mer finmasket modell enn det Skatteetatens beregningsmodell gjør.
- “Våre” og innbyggernes tall gir oss imidlertid større handlingsrom for individuelle vurderinger i særlige tilfeller.
- Dialog og ivaretagelse av innbyggerne - veiledning og tilgjengelighet.
- Klagebehandling - legge til rette og forenkle.



Digital besiktigelse/synfaring

- Eiendomsskatteloven - lov av 6. juni 1975 nr. 29
 - fysisk besiktigelse
 - digital besiktigelse
- Hva er det så vi har gjort i den sammenheng?
 - forvaltningslovens bestemmelser om:
 - veiledning
 - varsling
 - sørge for sakens opplysning
 - åpenhet overfor innbyggerne våre
 - skråbilder
 - analyser av modellens prestasjoner
 - gjentatte “treninger”
 - kvalitetsheving av datagrunnlag(p-rom, bra).



Digital besiktigelse/synfaring

- Hvordan har vi gått frem?
 - Konseptutprøving → “vask” av datagrunnlag og seleksjon av parametre.
 - Forsøkt med integrasjon mot fagsystem → nybrottsarbeid
 - Min side
 - september 2022: informasjonsbrev til 103 000 hjemmelshavere med oppfordring om å sjekke og kvalitetsheve egen informasjon.
 - Bearbeide data, både fakta og skjønnsmessige forhold.



Digital besiktigelse/synfaring - kilder

- Maskinlæringsestimater - takstverdi
- Matrikkelinformasjon
- Informasjon fra min side - innbyggermeldt areal
- p-rom fra Skatteetaten
- Skråfoto (hele Trondheim).
- Dronebilder
- Arkiv (plantegninger, seksjoneringstegninger, byggesaksvedtak).
- Google streetview
- eiendomsverdi.no
- finn.no



Kommunikasjon med innbygger - min side og manuelt alternativ

- Brev i september med forespørsel om mer informasjon (utsending av faktabrev for manuell kontroll for de som ikke kan sjekke min side).
- Kunngjøring i avis med tanke på utskrivning av eiendomsskatt
- Utsending av skattemelding
- Klagefrist satt seks uker med virkning fra 1. mars (fram til 12. april).
- Informasjon på nettsidene våre
 - egen side med mer detaljer om selve beregningsmodellen



Min side

Velkommen til Min side

Her finner du informasjon om tjenester som gjelder deg som privatperson, eller dine roller i en organisasjon.



Meldinger

Oversikt over meldinger du har fått fra Trondheim kommune via din digitale postkasse:



Bosted og eiendom

Informasjon om tjenester knyttet til ditt bosted og eiendom, inkludert eiendomsskatt.



Faktura, skatt og pensjon

Fakturaer og informasjon om skatt og pensjon.



Kultur og frivillighet

Oversikt over dine tjenester ved bibliotek, tilskudd og lokaler.



Korona

Informasjon og oversikt over bestilling av koronavaksine og koronatest.



Bevilling

Salgs-, serverings- og skjenkebevilling. Ambulerende bevilling. Etablerer- og kunnskapsprøver.



Min side

← Gå tilbake

Mine eiendommer

Eiendomsinformasjon fra Matrikkelen, Grunnboka og kommunens registre.

Velg eiendom

Trondheim
Adressevegen 123
5001 Trondheim

Eiendomsinformasjon

Eiernavn (testdata)

Framfester (testdata)

Andel: 1/2 (testdata)

Antall eiere: 9999

[Du finner mer informasjon om eiendommen på Kartverkets nettsider](#)

Grunnlag for eiendomsskatt

Trondheim kommune skal oppdatere grunnlaget for å beregne eiendomsskatt. Vi har laget en tjeneste som gjør det enklere for deg å se og oppdatere informasjonen om din bolig.

Sjekk grunnlag for eiendomsskatt >



Min side

Spørsmålstegnene
inneholder
beskrivelse og
ordforklaring av
begrepene.



Registrerte opplysninger om bygningen



| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Bygningsnummer: | 184645041 |
| Byggets totale bruksareal: | 170 m ² |
| Tomteareal: | 1211 m ² |
| Antall boenheter: | 1 |

Bygningstype

Enebolig

Byggeår

1977

1976

Redigerbare
felter.



Bygningsnummer

Består av tall og er en unik identifikasjon for bygninger registrert i matrikkelen. Til forskjell fra adresser, kan bygningsnummeret for et bygg aldri endres.

Byggets totale bruksareal

Byggets totale bruksareal (BRA), oppgis i m². Byggets totale bruksareal er alt areal innenfor bygningens vegger. For enebolig vil byggets totale bruksareal og bruksareal boenhet som hovedregel være det samme. Hvis det finnes godkjent næringsareal i bygget, er dette ekskludert fra byggets totale BRA.

Tomteareal

Tomteareal er arealet innenfor eiendomsgrensene til din eiendom.

Byggeår

Byggeår er det året boligen fikk brukstillatelse. Du kan sjekke salgsoppgaven din for å finne opplysninger om byggeår.

Bygningstype

Bygningstypen sier noe om bygningens funksjon. Bygningen som inneholder bolig og næringsareal, såkalte kombinerte bygg, får bygningstype ut fra hvilken bruk som utgjør det største arealet.

Antall boenheter

For seksjonerte leiligheter får du kun opp antall boenheter som tilhører din seksjon.

Lukk



Min side

[🏠](#)

[Registrerte opplysninger om bygningen](#) ⓘ

Bygningsnummer: 184645041

Byggets totale bruksareal: 170 m²

Tomteareal: 1211 m²

Antall boenheter: 1

Bygningstype

Enebolig ▾

Byggeår

1977 1976

[Vis bygning i flyfoto](#)

[Registrerte opplysninger om boenhet\(er\)](#) ⓘ

Bolignummer:

Totalt bruksareal (BRA), m²

180 170 m²

Primærrrom (P-rom), m²

160 165 m²



Min side

Spørsmålsteget
inneholder
beskrivelse og
ordforklaring av
begrepene.



Registrerte opplysninger om boenhet(er)



Bolignummer:

- H0101

- Totalt bruksareal (BRA), m²

180

170 m²

- Primærrom (P-rom), m²

160

165 m²

Redigerbare
felter.



Boenhet

Med boenhet forstås godkjent areal som inneholder alle nødvendige funksjoner for bolig. Den enkelte boenhet har separat inngang, eget wc/bad og kjøkken.

Bolignummer

Kalles også bruksenhetsnummer. Består av en bokstav og fire tall og utgjør sammen med gatenavn, nummer og eventuelt bokstav, boenhetens unike identifikasjon. [Se mer informasjon om bolignummer her.](#)



Lenke til
Kartverket

Bruksareal

Boenhetens bruksareal er alt areal som disponeres eksklusivt av den enkelte boenheten innenfor byggets vegger. Merk: Hvis en utleiedel ikke er godkjent som en selvstendig boenhet, skal arealet for utleiedelen registreres sammen med arealet for den godkjente boenheten.

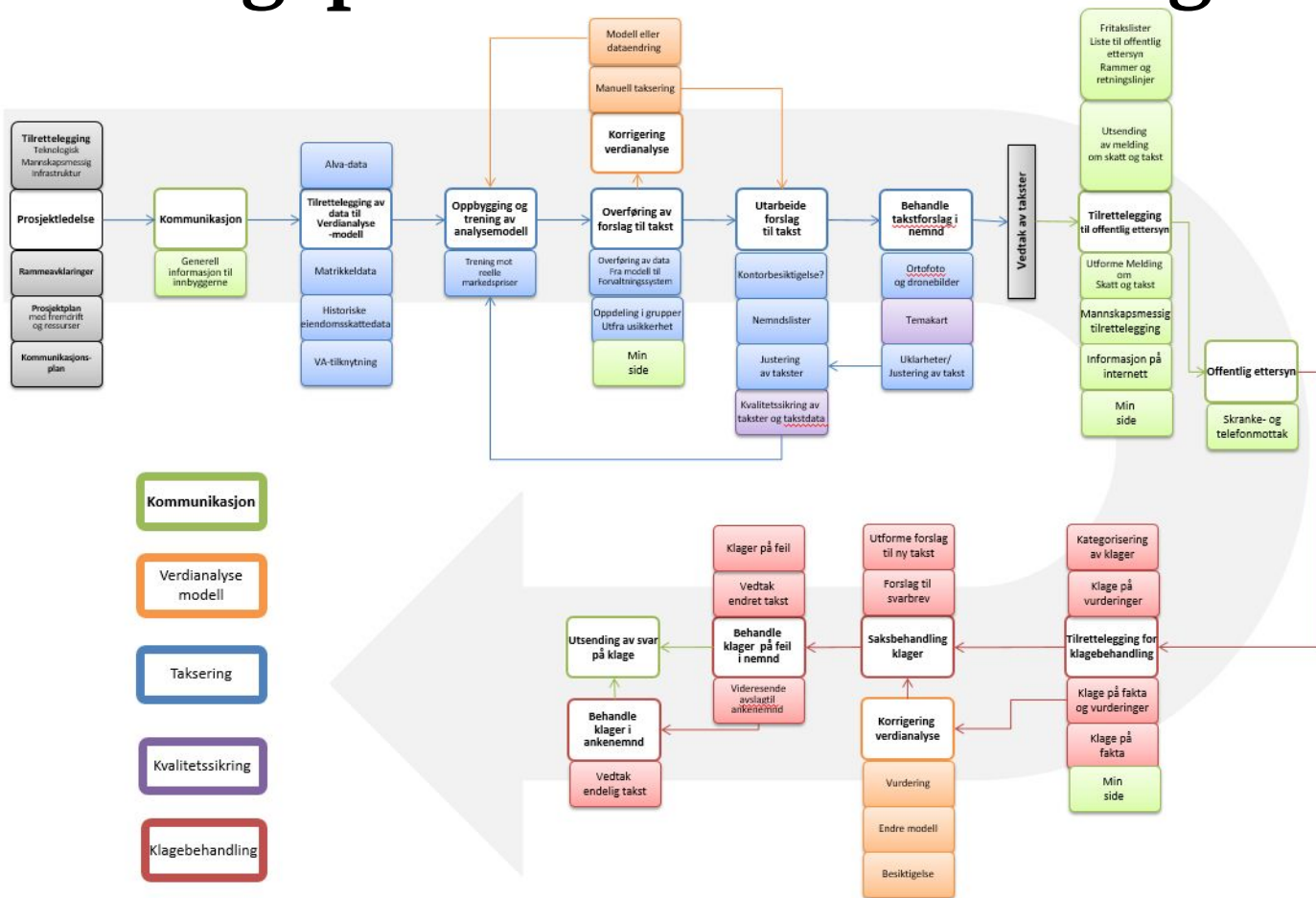
Primærrom

Primærrom består av de viktigste rommene i boligen som stue, soverom, kjøkken, bad og gang. Balkonger, boder og garasje regnes utenom. Merk: Hvis du har innredet kjeller med eksempelvis soverom, kjøkken, bad eller gang, skal disse også inkluderes i boligens p-rom.

Lukk



Takseringsprosessen - MLM bolig



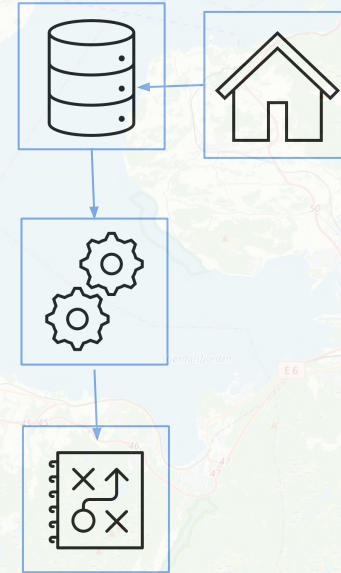
FRA BESIKTIGELSE (2003) TIL MASKINLÆRINGSMODELL (2023)

- Skal gi resultater nærmere reell markedsverdi enn “old”-metode
- Høyere presisjon enn SSB-modell (bl.a. pga mer finmasket soneinndeling)
- Må ha nok historiske data om frie omsetninger, og gode og relevante fakta-data
- OK for privatboliger i de fleste områder i Trondheim
- **Estimeringsobjekter:**
 - Estimat pr bruksenhet bolig
 - Hos skatteetaten: Estimat pr bruksenhet ved 5 eller flere estimat for eiendom ved 4 eller færre (feks bolig med utleie-enhet)
 - Fellesgjeld legges til antatt omsetningsverdi, fellesformue trekkes fra
- *Utfordringer:* manglende data, gamle data, ulik andelsnedbetaling.

Maskinlæringsprinsippet

- Maskinen finner en ukjent funksjon fra eksempler.
- Den lærer å forstå at inngangsverdiene forutsier utgangsverdiene.
- Ved å mate inn historiske boligverdier kan en lære en funksjon for sammenhengen mellom inngangsverdier og utgangsverdier (en modell).

Etterpå kan modellen predikere salg for en gitt eiendom basert på inngangsverdiene.



En modell blir lært opp til å etterligne en sammenheng (funksjon) mellom inngangsverdier og salgsverdi.

Analyseprosess /trening

Analysere modellens prestasjon mot fasit

- Validere modellen mot reelle salgspriser
- Dokumentere styrker og svakheter ved modellen

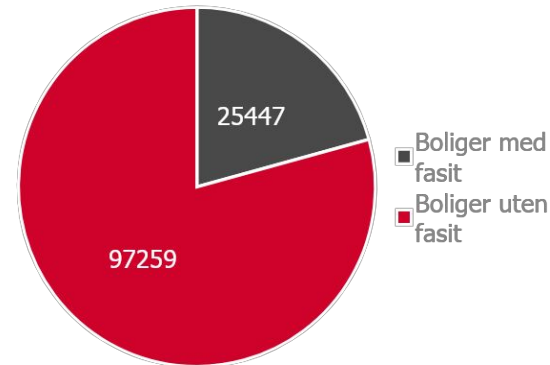
Sammenligne datagrunnlaget for boliger med og uten fasit

- Validere at modellens oppførsel ikke endrer seg drastisk etter å ha blitt satt i produksjon

Undersøke produksjonsdata

- Undersøke produksjonsdata på jakt etter avvik

Antall boliger



Hvilke faktagrunnlag ?

- **Endte opp med:**

- Plassering
 - Hvor i kommunen ligger eiendommen (x, og y-koordinat på UTM-format)
- Bygningstyper
 - Hva slags bygninger ligger på eiendommen (f.eks. enebolig/rekkehus/blokk/...)
- Eiendomsareal
 - Hvor stor er eiendommen (tomteareal)
- BRA boenhet bolig
 - Hvor stort er bruksareal (BRA) for hver boenhet på eiendommen og P-rom
 - Tatt i bruk år, når ble bygningene på eiendommen bygd

Et stort antall egenskaper ble testet ut:

- Geografiske egenskaper
- Nærhet til busstopp, skole barnehage
- «Bratthet» på tomt
- Kommunale avgifter (slam, privat VA osv)
- Disse ble ikke brukt – minimal effekt på resultat

USIKKERHET ?

- Få relevante datapunkter for en gitt type eiendom
- Få salg i geografisk nærhet
- Store naturlige prisvariasjoner for sammenlignbare objekter
- Prisvariasjoner som forklares av forhold modellen ikke har data om
- Dårlige inndata

Usikkerheten “måles” av modellen ved å se på sprik i estimatene: $(P10 - P90) / \text{Basis}$

| Estimatbase | Estimat lav | Estimat høy | Kvm-pris | Estimat usikkerhet | Pålitelig estimat | Årsak(er) til upålitelig estimat | Adresse | P-rom | BRA | Bygningstypekode | Byggear | Eiendomsareal | X-koordinat | Y-koordinat |
|---------------|---------------|--------------|-----------|--------------------|-------------------|----------------------------------|--|-------|-----|------------------|---------|---------------|-------------------|-------------------|
| 8 311 449,985 | 6 841 730,265 | 9 236 331,72 | 36 136,74 | 0,288 | ✓ | ⏏ |  | | | 111 - Enebolig | 1961 | 510 | 574755.3800767693 | 7034789.770228035 |

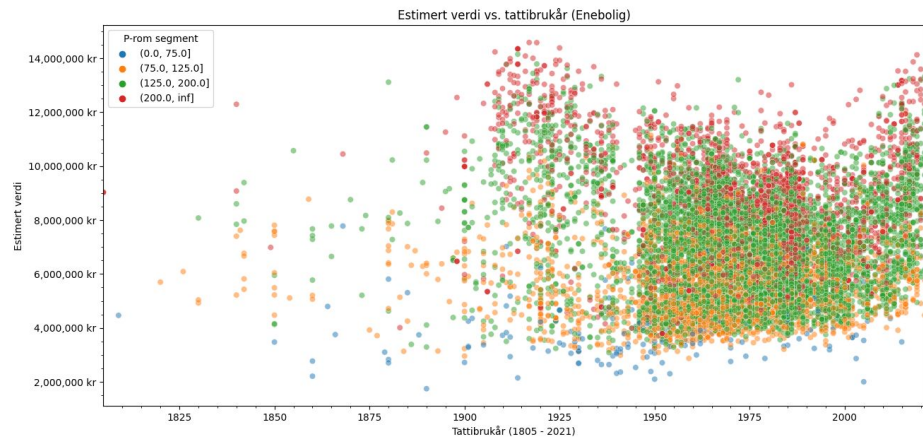
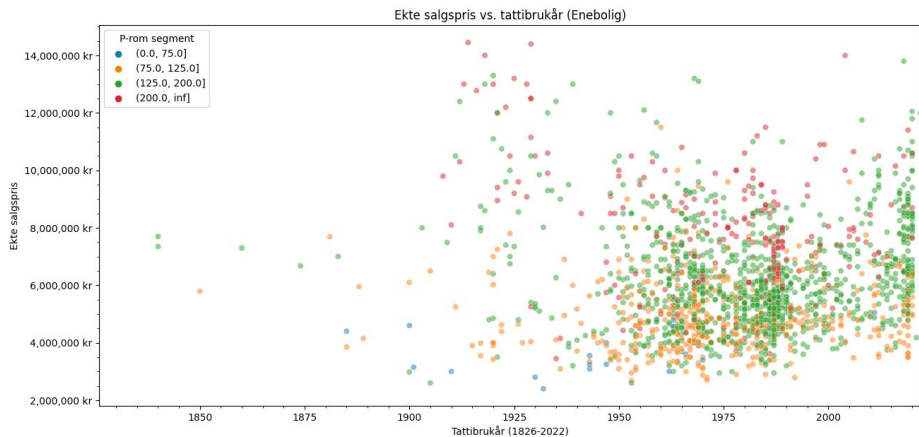
Modellens prestasjon vs SSB's boligverdi på boliger med fasit

| Mål | MLM | SSB Boligverdi |
|--|----------------|-----------------------------------|
| Gjennomsnittlig absolutt feil (MAE) | 303,890.52 NOK | 668,854,68 NOK |
| Gjennomsnittlig absolutt prosentvis feil (MAPE) | 7.42 % | 16.77 % |
| Prosentvis salgspriser innenfor forventet område | 76.94 % | - (Har ikke lavt/høyt estimat) |

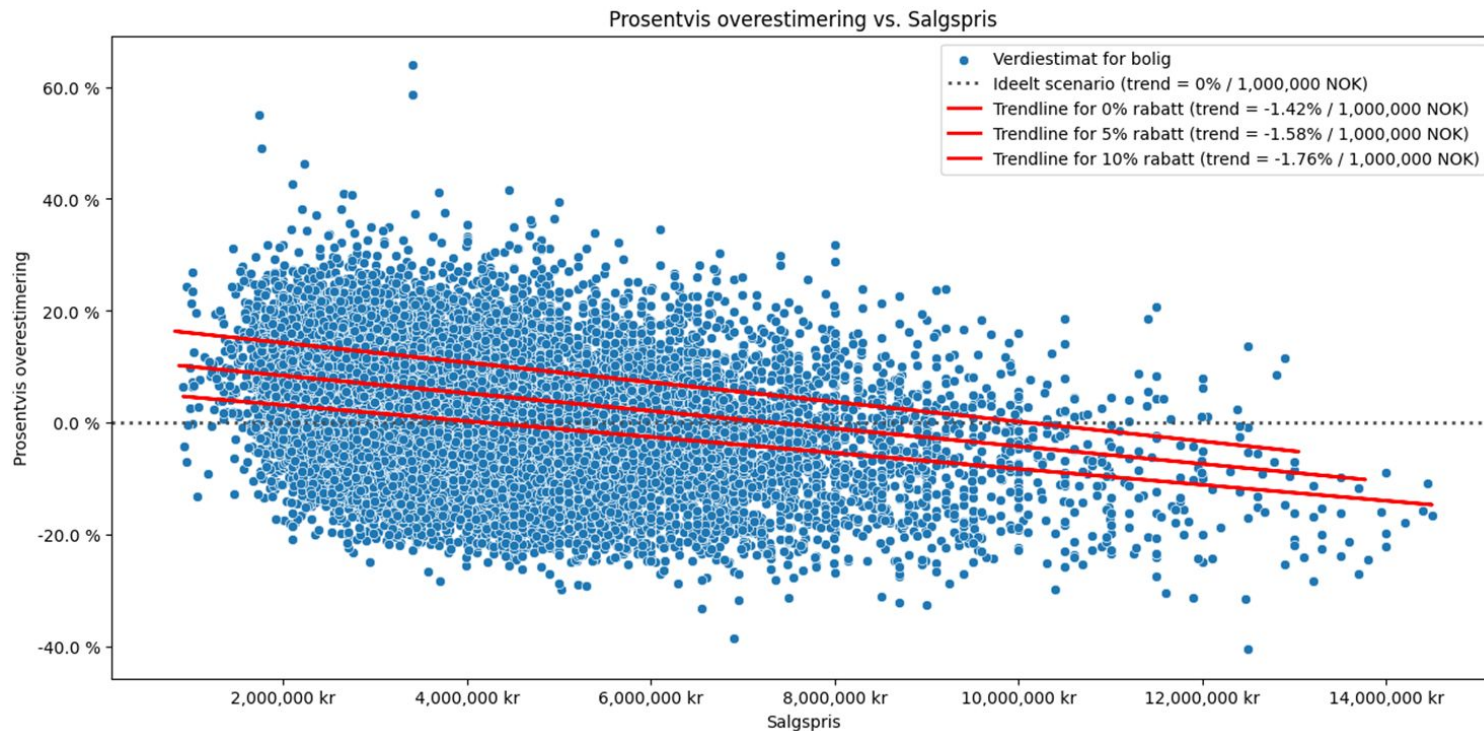
Modellens prestasjon vs SSB's boligverdi på

| Pris fra-til [MNOK] | Gjennomsnittlig absoluttfeil MLM | Gjennomsnittlig absoluttfeil SSB | Antall boliger | Andel boliger innenfor +/-10% av riktig verdi - MLM | Andel boliger innenfor +/-20% av riktig verdi - MLM | Andel boliger innenfor +/-10% av riktig verdi - SSB | Andel boliger innenfor +/-20% av riktig verdi - SSB |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------|---|---|---|---|
| 0-2M | 166 244.64 | 590 805.76 | 706 | 60.20 | 91.08 | 30.17 | 49.86 |
| 2-4M | 203 688.49 | 444 410.52 | 14714 | 76.63 | 97.09 | 45.22 | 76.98 |
| 4-8M | 447 331.56 | 931 160.79 | 6974 | 65.49 | 94.25 | 32.31 | 62.17 |
| 8-10M | 867 315.47 | 2 438 712.19 | 446 | 58.52 | 90.36 | 10.54 | 33.18 |
| 10M+ | 1 454 807.74 | 4 537 413.52 | 191 | 44.50 | 78.53 | 1.57 | 9.95 |

Tydelig mønster i datagrunnlaget basert på tattibrukår og P-rom

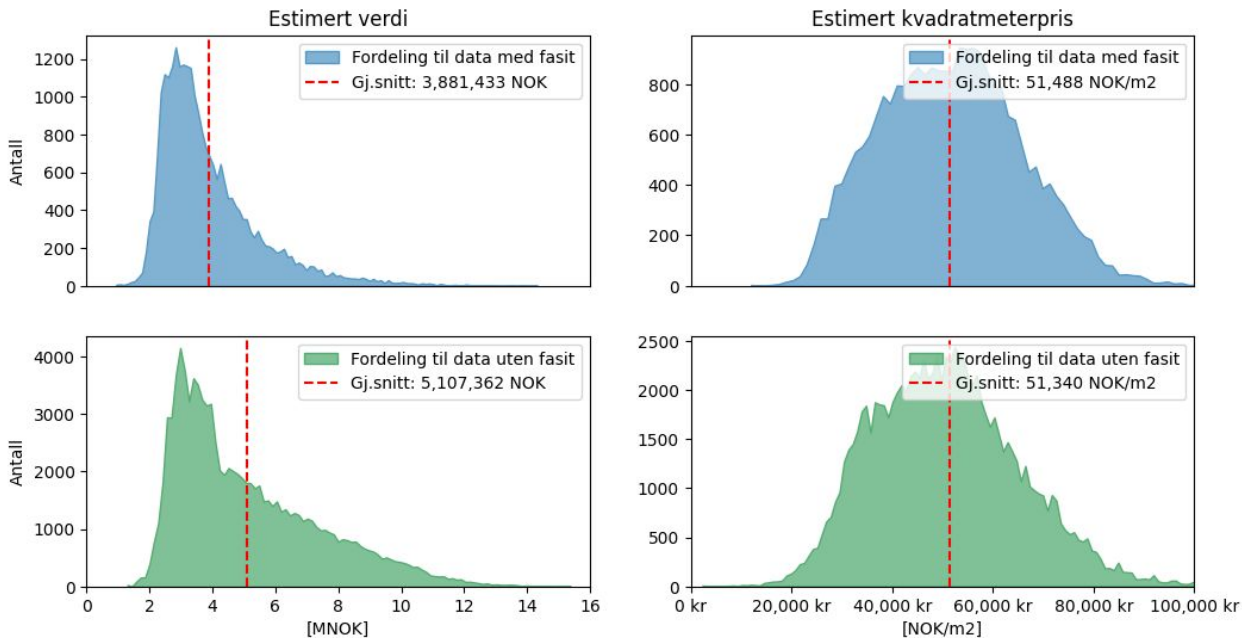


Denne tendensen blir sterkere ved økt reduksjon



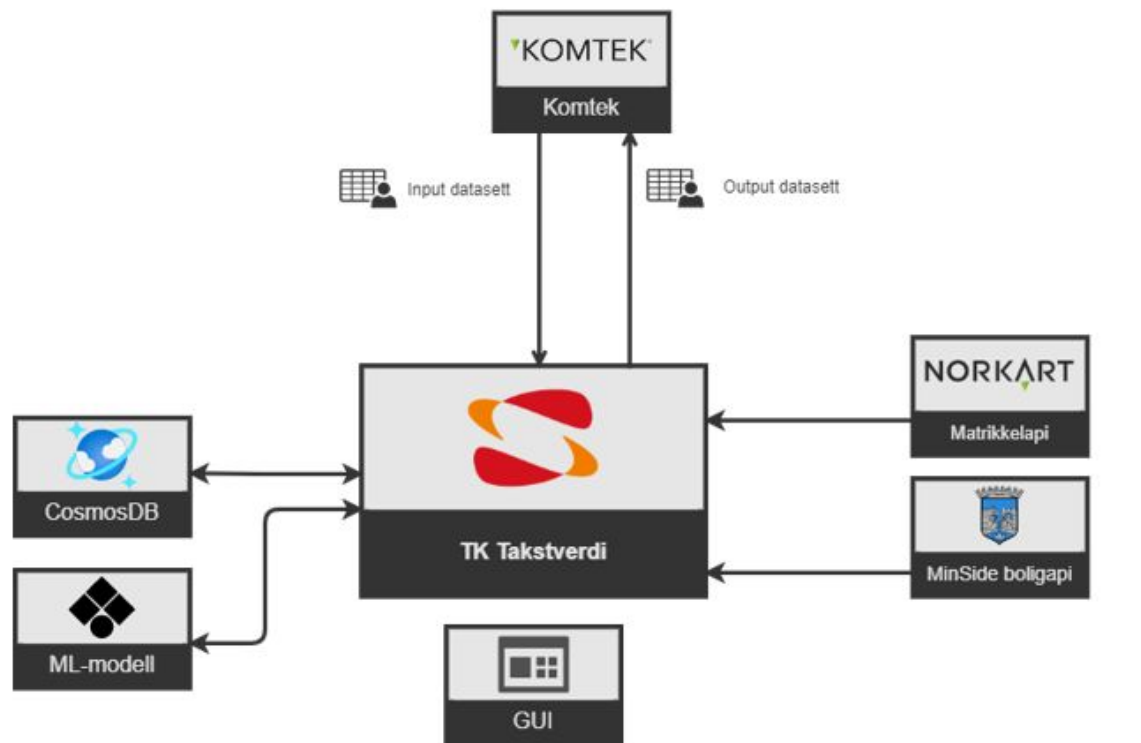
Fordeling til estimatene med og uten fasit ligger.

Sammenlignende fordelingen til estimatene for datasett med og uten fasit



Vi hussji e fornøyd

TK Takstverdi



Laste inn datasett med nye eiendommer

Utføre endringer og generere ny takst på eiendommer. Enkeltvis og massivt

Se grunnlag for tidligere takst

Se endringshistorikk for en eiendom

Eksporere outputfil for innlasting i Komtek

Næringsportal



Eskatt

Kunderegistrering

Eiendommer og bygninger

Brukerveiledning

Info

Logg ut

Organisasjoner

Fullmakt / Kontaktperson

Arbeidsliste

Uørlte

Organisasjoner som har eiendom

Antall: 0

Ved innlogging, så vil du få listet opp alle eiendommer du har en relasjon til.

Du får opp både definerte næringsleiedommer og dine private eiendommer (bolig-, fritids-, garasje- og naustleiedommer) som står på egen tomt.

Det er KUN eiendommer hvor det er næringsarealer / utføres næring som skal registreres.

Dere som har fått brev, eller er blitt bemyndiget og har tilgang på avtaler med næringsarealer på eiendommen(e):

- Listen over aktuelle eiendommer er listet opp på side tre i brevet. Vi ber om at disse eiendommene blir registrert.
- Dersom det er eiendommer som ikke står oppført i brevet, men likevel drives næring der ber vi også om at dette registreres.

Dersom det ikke finnes næringsarealer (bruken av eiendommen er kun bolig, fritid, landbruk), så kan denne beskjeden gis per e-post til neringstaksring@eskatt.no, eller telefon 90182375 (innvalg 7). Vi vil registrere dette i kommunens forvaltningssystem.

Søk



Matrikelnr: 410/59/0/2, 410/59/0/3 Vis eiendom i kart Last opp vedlegg Ingen vedlegg

Samlet takst for 410/59/0/2

Beregningsmetode

| | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---------------|----|----------------|---|-----------------|---|--------------|---|----------------|--------------|---|---|---|
| Yield | 6 | ✓ | % | 2 | ✓ | % | 0 | ✓ | % | Takst | - | ○ | |
| Kapitalisering | Realrente | % | Bygningsrisiko | % | Markedsrisiko | % | Objektrisiko | % | Eiendomsrisiko | | | | % |
| Teknisk | Byggeår | år | Slitt/leide | % | Etterslep/vedli | % | Utidsmessigh | % | Justeringsfakt | | | | % |
| Sjåblong | Vurdering pd. | % | Vurdering om | % | Sonefakt | % | Arealfakt | % | | | | | |
| Avkastning | Avkastning | kr | | | | | | | | | | | |
| Kommentar | Kommentar | | | | | | | | | | | | |

Bygningsnummer: 10546044

Vis bygning i kart

Legg til kommentar

Bygningstype

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Areal definisjon

Bruksareal

2022 2021 2020 Inkluderes eiendomsskatten i elierkostnader ?

Ja Nei

| | | |
|---------------|---------------|------------|
| Leieinntekter | Eierkostnader | Ledighet % |
| 0 | 0 | 0 |

Informasjon lagt inn av eSkatt 1/12-22, etter telefonsamtale og e-post fra eier:

Leier ut 800 kvm totalt, derav:
 35 kvm er i H2
 455 kvm i H1, og
 310 kvm i K1

| Etasjeplan | Næring | Totalareal | Sum areal | Kontor | Handel | Kjøpesenter | Buttkisenter | Treningssenter | Helse | Overnatting | Restaurant | Industri / verksted | Isolert lager | Uisolert lager | P-hus | Dukhall | Boligareal |
|------------|--------|------------|-----------|--------|--------|-------------|--------------|----------------|-------|-------------|------------|---------------------|---------------|----------------|-------|---------|------------|
| H4 | 0 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H3 | 20 | 390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H2 | 35 | 440 | 35 | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H1 | 570 | 570 | 455 | 0 | 455 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| K1 | 310 | 650 | 310 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 310 | 0 | 0 | 0 | 0 |



Min side klage

← Gå tilbake

Detaljer om eiendomsskatt

Meldte du inn endringer høsten 2022?

Hvis du meldte inn endringer på Min side høsten 2022, [finner du det her](#).

Grunnlagsdata for eiendomsskatt

Grunnlaget for beregning av eiendomsskatt ser du her.

Bygningstype: Enebolig

H0101

Bruksareal: 170

Primærrom: 165

Beregning av årlig eiendomsskatt

Du kan lese mer om hvordan eiendomsskatten beregnes [her](#).

| | Beløp |
|---|-----------------|
| Takst | 4 347 000 kr |
| Skattenivå (takst * 0.7) | 3 042 900 kr |
| - Bunnfradrag | -550 000 kr |
| = Skattegrunnlag | 2 492 900 kr |
| Eiendomsskatt 2023 (skattegrunnlag * 2,6%) | 6 481 kr |

Informasjon om beregning

Skattenivå

70 % for boliger og fritidseiendommer

100 % for øvrige eiendommer

Skattesats

2,60 ‰ for boliger og fritidseiendommer

3,30 ‰ for øvrige eiendommer

Bunnfradrag kr. 550 000 pr. godkjent boligenhet med egen inngang og eget kjøkken/bad/wc

Lenke som tar innbyggeren tilbake til oversikt over endringsønskene som ble meldt inn i høst.



Hvis innbygger ønsker å klage på eiendomsskatten.



< Tilbake til eiendommen

Til klageskjema >



Min side klage

← Gå tilbake

Klage på vedtak om eiendomsskatt

Klage må være sendt til oss innen seks uker fra den dagen eiendomskattelisterne ble gjort tilgjengelig.

Vi gjør oppmerksom på at innsendte klager gjelder for hele eiendommen. Du må informere øvrige hjemmelshavere om at du sender inn klage på eiendommen. Informasjon om at det er sendt inn klage på eiendommen vil bli synlig på Min side for andre hjemmelshavere.

Om klageprosessen

Klagen behandles av takstnemnda og klagenemnda for eiendomsskattesaker. Klagenemnda kan vurdere alle sider av saken og fatte vedtak både til gunst og ugunst for skattyteren. Du må ha prøvd saken for takstnemnda og klagenemnda før du kan gå til et eventuelt søksmål.

Vi behandler klager fortløpende. Du kan se status på klagen din på Min Side.

Eiendom

Trondheim 5001

1 Enebolig (111)

5001 Trondheim

Det er mulig å hake av flere samtidig.



Velg de kategoriene du ønsker å klage på:

- Areal taksten er basert på stemmer ikke. ?
- Takstverdien på boligen er høyere enn det jeg ville fått ved salg. ?
- Antall bunnfradrag/godkjente boenheter stemmer ikke. ?

Tilbake

Neste



Velg de kategoriene du ønsker å klage på:

- Areal taksten er basert på stemmer ikke. ?
- Takstverdien på boligen er høyere enn det jeg ville fått ved salg. ?
- Antall bunnfradrag/godkjente boenheter stemmer ikke. ?

Tilbake

Neste



Min side klage - areal

1 2 3 4 5

Kategorivalg Areal Takstverdi Bunnfradrag Oppsummering

Korrigerings av areal

Skjemaet "tar for seg" en kategori av gangen, også hvis man har haket av for flere alternativer. NB! Vedlegg lastes opp til slutt.

- H0101

Registrert P-rom: 165 m²

Korrigert P-rom

Registrert BRA: 170 m²

Korrigert BRA

Et av feltene må være fylt ut.

NB! "Nytt areal" må være forskjellig fra "Registrert" for at tjenesten skal oppfatte det som en "endring".

Ikke bruk kommentarfeltet til å formidle personsensitive opplysninger. Hvis du har sensitiv informasjon som du mener vi trenger, ber vi deg om å ringe oss på 72 54 28 20.

Hvis du har dokumentasjon til din klage på areal, kan du laste opp denne på neste side. Har du ikke dokumentasjon, må du skrive en begrunnelse til din klage i fritekstfeltet nedenfor. Eksempel på relevant begrunnelse kan være endringer på eiendommen som du mener vi ikke har tatt høyde for. Andre eksempler kan være bruksendring på eiendommen, nytt tilbygg, eller at tilbygg er revet. Det er status på eiendommen pr. 1. januar 2023 som gjelder.

Begrunnelse for korrigerings av areal

Vedlegg lastes opp på siste side.

Innbyggerne må enten fylle ut en begrunnelse i fritekstfeltet her eller laste opp dokumentasjon (på siste side) for å få sendt inn klage.



Min side klage - takst

Kategorivalg Areal **Takstverdi Du er fortsatt her!** Bunnfradrag Oppsummering

Taksten er for høy

Takstverdien på boligen er høyere enn det jeg ville fått ved fritt salg.

Takstverdien er basert på tilgjengelig informasjon om din bolig og salgsverdier for tilsvarende boliger i samme område. Se [nettsidene våre](#) for mer informasjon om beregningsmetoden.

Vedtatt takst: 4 347 000 kr

Har du meglertakst?

Ja

Nei Innbygger har ikke meglertakst/takstrapport.

Ikke bruk kommentarfeltet til å formidle personsensitive opplysninger. Hvis du har sensitiv informasjon som du mener vil trenge, ber vi deg om å ringe oss på 72 54 28 20.

Hvis du mener det er forhold ved eiendommen som vi ikke har tatt høyde for og som har betydning for boligens verdi, kan du skrive dette her. Eksempel kan være: skade på grunnmur, råte i kjeller, fukt på loft osv.

Subjektive forhold, det vil si forhold av betydning for den enkelte eier, er ikke en del av vurderingen. Eksempel kan være affeksjonsverdi.

Begrunnelse for klage på verdi

Tilbake Neste **"Neste"-knappen forblir inaktiv så lenge feltet med begrunnelse er tomt. Innbygger må fylle inn begrunnelse for å komme seg videre.**

Kategorivalg Areal **Takstverdi Du er fortsatt her!** Bunnfradrag Oppsummering

Taksten er for høy

Takstverdien på boligen er høyere enn det jeg ville fått ved fritt salg.

Takstverdien er basert på tilgjengelig informasjon om din bolig og salgsverdier for tilsvarende boliger i samme område. Se [nettsidene våre](#) for mer informasjon om beregningsmetoden.

Vedtatt takst: 4 347 000 kr

Har du meglertakst?

Ja Hvis innbyggeren har meglertakst, kommer det opp mer info under, og mulighet til å oppgi verdi.

Nei

Med meglertakst mener vi en objektiv verdivurdering av eiendommen. Som dokumentasjon aksepterer vi e-takst fra megler og takstrapport/tilstandsvurdering fra takstmann.

Verdi fra meglertakst **Takst fra megler/takstrapport fylles inn her.**

Tilbake Neste **Legg merke til at "Neste"-knappen forblir inaktiv fram til innbygger har fylt inn takst i feltet over.**



Min side klage - bunnfradrag



Korrigering av antall bunnfradrag/godkjente boenheter

Bunnfradrag er et fast kronebeløp som går til fradrag i skattegrunnlaget for hver godkjente boenhet i boligen din. En godkjent boenhet må ha eget kjøkken, bad og wc.

Registrert antall bunnfradrag: 1

Informasjonen som ligger i skattegrunnlaget.

Korrigert antall bunnfradrag

Skriv inn nytt antall her

Innbygger må fylle inn det de mener er korrekt.

Ikke bruk kommentarfeltet til å formidle person sensitive opplysninger. Hvis du har sensitiv informasjon som du mener vi trenger, ber vi deg om å ringe oss på 72 54 28 20.

Hvis du mener antall bunnfradrag på eiendommen ikke stemmer, må du vise til vedtaksdato for godkjenning av bruksenhetene du mener vi ikke har tatt høyde for i eiendomsskattegrunnlaget. Du kan også laste opp byggesaksvedtaket på neste side.

Begrunnelse for korrigering av bunnfradrag

Begrunnelse er ikke obligatorisk her.

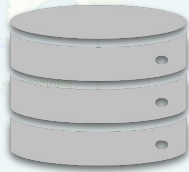
Tilbake

Neste

Knappen forblir intaktiv fram til innbygger har fylt inn et korrigert antall bunnfradrag over.



Hva har vi oppnådd ?



Bedre datakvalitet



Rettferdighet og likebehandling



Bedre behandling av innbygger



Dikt fra chatGPT



Hei! Kan du skriv et dikt på trøndersk om alle fordelan Trondheim Kommune kan få ved å ta i bruk maskinlæring for boligtaksering fremfor fysisk besiktigelse?



Hei der! Sjøl om æ itj e en trønder, ska æ prøv å skriv et dikt på trøndersk om fordelan Trondheim kommune kan få ved å ta i bruk maskinlæring for boligtaksering. Her e diktet:



Trondheim, by'n vår så skjønn og rar,
Ein plass der maskinlæring kan bli vår spar.
Ingen fysisk besiktigelse, det e sjølsagt klart,
Boligtaksering blir rein og smart.

Maskinlæring, teknologien så sterk og ny,
Gi oss nøyaktighet og spare tid, det e ingen myt.
Ingen mer løping rundt i by'n, her og der,
Når dataen tar styring, så e vi der.

Sammenligna hus og leiligheta, ærlig og rett,
Maskinlæring gjør det enkelt, uten at vi svett.
Ingen menneskelig feil, bare objektiv sann,
Slik at alle trøndersk heima får en rettferdig verdi i lann.

Miljøvennlig e det også, det e heilt klart,
Mindre bilkjøring, for framtidias smartheit vi tar vart.
Trondheim kommune, ledende og modig,
Tar i bruk maskinlæring, og blir raskere og klok i by'n så stodig.

Så la oss feire, trøndere i hop og flokk,
Maskinlæring e framtida, og det e itj nokk.
For boligtaksering, og så mye mer,
Trondheim kommune blir ein plass der framtida e her.



A map of a region in Norway, showing various geographical features like lakes, rivers, and roads. The map is overlaid with numerous blue dots, primarily concentrated in the central and eastern parts. The text 'TUSEN TAKK FOR OPPMERKSOMHETEN!' is superimposed on the map in large, bold, black letters.

TUSEN

TAKK

FOR

OPPMERKSOMHETEN!

